

Referat – ordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12

År 2009 tirsdag den 28. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangskirken, Hattesens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 28 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Formand Elin Rasmussen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne, og anså derfor generalforsamlingen for rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Elin Rasmussen aflagde bestyrelsens beretning, og denne var som følger:

" I år har været et forholdsvis stille år sammenlignet med tidligere års aktivitet.

Vi blev jo sidste forår færdige med vores store projekt med udskiftning af vandrør og faldstammer, og har nu også fået finansieringen på plads. 41 ejere valgte at betale kontant, og som det fremgår af regnskabet deltager 29 ejere i fælleslånet (20 årligt fastforrentet, ca. 7,75% (bankens refinansieringsrente plus 4%)).

Efter sidste års brud på kloakken under krybekælderen i nr. 12 har vi fået lavet en undersøgelse af kloakkens tilstand. Kloakkerne menes at kunne holde yderligere 5-10 år med visse udbedringer, det vender vi tilbage til under forslag 5.

Vi har også fået lavet en rapport over tagets tilstand, konklusionen er sendt rundt sammen med forslag 1 og 2. I rapporten blev det anbefalet, at få en svampeekspert til at gennemgå trækonstruktionerne, og det er vi i gang med pt.

I forbindelse med udskiftning af vandrørene, blev vi gjort opmærksomme på nogle ulovlige elinstallationer i kælderen, og det er nu udbedret af EI-consult. De lavede samtidig en undersøgelse af om vores lejligheder har installeret HFI/HPFI-relæ, fordi det blev et lovkrav pr. 1. juli 2008. Ca. 10 ejere mangler stadig at få udskiftet til lovligt relæ, og vi vil opfordre til at få det gjort af hensyn til vores alle sammens sikkerhed.

Vores forslag sidste år om maling af opgangene blev ikke vedtaget, i stedet for har vi fået opskuret linoleum på fortrapperne og vasket væggene ned, det har pyntet væsentligt. Samtidig har vi købt lidt maling, der passer til maling af døre og karme, så hvis der er nogen som har lyst til at få frisket malingen på deres egen dør lidt op, så kan man henvende sig til bestyrelsen og låne malebøtten.

Tromlen til den gamle vaskemaskine i kælderen var udtjent, og som I nok har bemærket har vi fået en ny maskine betalt af vores hensættelse til formålet.

Vi har fået lavet en ny skraldeplads, som har pyntet betydeligt. Disciplinen med at holde orden og sortere affaldet rigtigt har til tider haltet lidt, men jeg synes det går fremad. Og det er dejligt at se, at forskellige beboere af eget initiativ pynter op med blomsterkummer i gården, det takker vi for.

Til gengæld blev arbejdsdagen desværre aflyst på grund af for få tilmeldte. I stedet fik vi Torben til at rense og male rækværket om gården.

Til sidst vil jeg gøre opmærksom på vores hjemmeside på freobelewaldsen.dk, hvor der ligger forskellige informationer og nyheder. I er velkomne til at komme med forslag og ris eller ros til hjemmesiden, som i øvrigt bestyres af Peter Madsen.”

Beretningen blev godkendt, som den blev forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning og godkendelse.

Lisbeth Bayer gennemgik fordelingsregnskabet for 2008. Årets resultat udviste et underskud på kr. 191.313, som var foreslået overført til mellemregningen med ejerne.

Regnskabet blev godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af ny vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Der foreligger ikke en egentlig vedligeholdelsesplan p.t.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Forslag 1:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at udskifte taget. Anslået pris 4,5 mill. kr. inkl. moms. Der er forskellige muligheder til finansiering af forslaget, og bestyrelsen ønskede en drøftelse af disse:

- optagelse af fælleslån og/eller ekstraopkrævning hos ejerne
- salg af tagetagen til entreprenør, der herefter får mulighed for at disponere over arealet mod udskiftning af taget
- salg af tagetagen til ejerne af 4. sals lejlighederne, der herefter får mulighed for at disponere over arealet.

Bestyrelsen havde fået udarbejdet en tilstandsvurdering af taget. Rapporten oplyste, at tagets restlevetid var ved at være lig nul, men hvis der skete en større reparation og understrykning af taget m.v. ville taget formentlig kunne holde 5-10 år endnu.

Forslaget blev debatteret.

Først blev det taget til afstemning, om taget skulle udskiftes og betalingen kunne ske ved enten fælleslån eller ekstraopkrævning ved ejerne. For dette forslag stemte 6 for, hvorved dette var forkastet.

Herefter gik det til afstemning, om bestyrelsen skulle arbejde videre med salg af tagetagen til entreprenør/4.-sals lejligheder. For dette stemte 6 ejere for, 2 blank, hvorved dette ligeledes var forkastet.

Forslag 2:

Det var foreslået, at hvis forslag 1 ikke blev vedtaget, skulle bestyrelsen bemyndiges til at forestå afhjælpning af taget som opstillet i den nævnte byggetekniske rapport. Det vil sige understrykning, montere tagstensbindere, reparere tagvinduer m.v. Anslået pris i alt kr. 750.000 incl. moms. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstraopkrævning hos ejerne.

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indhentet mere end et tilbud på arbejdet. Forslaget gik til afstemning og blev vedtaget med 22 stemmer for.

Det var ligeledes foreslået, at hæve bidraget til grundfonden fra årligt 42.200 til 100.000 kr. som bidrag til senere finansiering af udskiftning af taget. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3:

Bestyrelsen havde foreslået, at der skete opsætning af postkasseanlæg.

Bestyrelsen havde haft indhentet 2 tilbud til henholdsvis 83.420 kr. og 75.318 kr. Hertil blev oplyst, at bestyrelsen havde fået en ny pris på tilbudet, der tidligere lød 75.318 kr., hvilket var faldet til ca. kr. 58.400. Ved generalforsamlingen var der en postkasse med af hver type.

Ved afstemningen blev tilbudet til 58.400 kr. godkendt, og der var stemning for, at postkassen skulle være mørkegrå. Udgiften til postkasserne ville blive opkrævet som en ekstraopkrævning.

Forslag 4:

Bestyrelsen havde foreslået, at der skulle ske afrensning (let afslibning) og omlakering af bagtrapper. Bagtrapperne er flere steder specielt på de første etager meget nedslidte. For ikke at komme ud i en senere og noget dyrere reparation af selve trappen, mener bestyrelsen, at en omlakering nu er nødvendig. Anslået pris i henhold til tilbud kr. 75.000 inkl. moms. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstra opkrævning hos ejerne.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag 5:

Som følge af brud på kloakken sidste år, havde bestyrelsen iværksat en nærmere undersøgelse af kloakkens tilstand. Rapporten koder eventuelle rørskader med 1-4, hvor 3 og 4 kræver udbedring. Der blev ikke konstateret kode 4, men flere kode 3 skader, især udbedring af åbne samlinger anbefales, idet de kan give anledning til rotter. Rapporten giver et skønnet overslag på udbedringen på kr. 143.000 + moms. Bestyrelsen foreslog, at denne bemyndiges til en beløbsramme på kr. 200.000 til udbedring, og beløbet var foreslået finansieret ved ekstraopkrævning hos ejerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6:

Opsætning af belysning ved skraldepladsen samt yderligere lys i gården ved køkkentrapperne. Anslået pris i henhold til tilbud kr. 35.600 incl. moms for opsætning af lys ved skraldepladsen i form af 4 stk. halvmåneformede lamper. For opsætning af lamper over 6 stk. køkkendøre angives en pris på kr. 42.700 incl. moms. Der anvendes samme typer, som de 2 eksisterende lamper som nedtages og flyttes ned over dørene.

Det blev oplyst, at der var meget mørkt i gården. Det blev oplyst, at lyset skulle styres med et relæ, samt der skulle være bevægelsesfølere på. Først blev det taget til afstemning, om man ønskede opsætning af belysning ved skraldepladsen. For dette stemte 13 for 12 imod og 3 blank, hvorved dette var vedtaget.

For opsætning af 6 stk. lamper ved køkkendørene til en pris af kr. 42.700 stemte 15 imod og 4 blank, hvorved forslaget var forkastet.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2009. Budgettet udviste et underskud på 105.738 kr. Hertil skulle dog bemærkes, at opkrævningen til grundfonden skulle stige til kr. 100.000. Det blev ligeledes debatteret, om fællesudgifterne skulle stige med 100.000 eller om hensættelsen til faldstammerne skulle indtægtsføres.

Det blev enstemmigt vedtaget, at fællesudgifterne skulle forblive uændret, og at der til næste år skulle stilles forslag om at hensættelsen til faldstammerne blev indtægtsført, da disse burde have været fragået i byggeregnskabet.

Ad dagsordenens pkt. 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var formand Elin Rasmussen, bestyrelsesmedlem Claudio Testa og bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen. Elin Rasmussen var villig til genvalg som formand og blev valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Søren Bonde Rasmussen valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Elin Rasmussen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Søren Rahbæk	(1 år)
Bestyrelsesmedlem;	Peter Madsen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Søren Bonde Rasmussen	(2 år)

Ad dagsordenens pkt. 8 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleanter blev Hans-Jørgen Dam og Stine Hansen valgt.

Ad dagsordenens pkt. 9 – Valg af revisor

Som ny revisor blev statsaut. revisor Henrik Jørgensen fra Christensen & Kjærulff valgt.

Ad dagsordenens pkt. 10 – Eventuelt.

En ejer opfordrede til, at man er med til at holde orden i ejendommen og gøre rent efter sig i vaske-riet og andre steder. Ligeledes er det ikke tilladt at have ting på køkkentrapper og andre fællesare-aler.

En ejer spurgte, om man kunne gøre noget ved det areal, der var blevet ryddet. Hertil blev svaret, at det kunne man ikke, for det tilhører ikke foreningen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent:

Som formand:

Lisbeth Bayer

Elin Rasmussen